

«ПОДМОСКОВЬЕ ДОЛЖНО СТАТЬ ПОЛИЦЕНТРИЧНЫМ»

ЧТО ПРЕДПРИНИМАЕТСЯ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ГОРОДА ПОДМОСКОВЬЯ ПЕРЕСТАЛИ БЫТЬ СПАЛЬНЫМИ РАЙОНАМИ СТОЛИЦЫ, ПОЧЕМУ ОБЛАСТНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ УПРАВЛЯЮТСЯ В РУЧНОМ РЕЖИМЕ И В КАКИХ СЛУЧАЯХ ВЛАСТИ ПРЕДПОЧИТАЮТ КОНКУРЕНЦИИ МОНОПОЛИЮ? ОБ ЭТОМ В ИНТЕРВЬЮ GUIDE РАССКАЗАЛ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ГЕРМАН ЕЛЯНЮШКИН.

БЮДЖЕТНЫЕ РЕКОРДЫ

GUIDE: Московская область выходит на очередные рекордные рубежи: общая площадь многоквартирных жилых домов, вводимых в эксплуатацию в 2014 году, составит более 7 млн кв. м, а это на 2 млн кв. м больше, чем в прошлом году. Ближнее Подмосковье превращается в очередной спальный район Москвы?

ГЕРМАН ЕЛЯНЮШКИН: Такая тенденция действительно наблюдалась в последние годы, и одна из важнейших задач для нас — изменить ее. Область должна стать полицентричной, а для этого в первую очередь города Подмосковья должны быть самодостаточными, то есть обеспеченными не только жильем, но и рабочими местами.

В рамках Градостроительного совета мы активно ведем работу с застройщиками по созданию новых мест приложения труда. Например, в Электростали организовано производство изделий из автоклавного газобетона — это 200 рабочих мест, а в Сергиево-Посадском районе строится завод по производству минерального потолка, на котором будет 250 рабочих мест. В Наро-Фоминском районе уже запущен ДСК «Град», где более 1 тыс. высокотехнологичных рабочих мест. А всего в этом году в области будет сдано около 5 млн кв. м производственных, складских и торговых площадей.

Г: А как насчет строительства социальной инфраструктуры? **Г. Е.:** Детские сады строим рекордными темпами: если в прошлом году их было возведено 104, то в этом — уже 110, а в следующем — 190. Кроме того, в планах значатся 20 школ, а по количеству мест и площадям это сопоставимо с сотней детских садов, ведь в детском саду в среднем 150 мест, а школа рассчитана на 550–850 человек.

Кроме того, в области запланировано построить 50 физкультурно-оздоровительных комплексов, включающих катки, игровые залы, бассейны. Вся эта программа уже полностью обеспечена финансированием, так что от своих слов мы отказываться не собираемся. В целом по итогам года объем введенных в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры составит более 800 тыс. кв. м.

Мы не ограничиваемся детскими учреждениями и спортивными сооружениями. Собираемся накрыть современными технологиями родовспоможения всю область — с этой целью начато строительство трех перинатальных центров: в Коломне, Наро-Фоминске и Щелково, а также двух родильных домов с консультативно-диагностическими отделениями в Сергиево-Посадском районе и Раменском.

Г: И это строительство как минимум частично оплачивается бюджетными деньгами. Вот, например, перинатальные центры обходятся в среднем в 3 млрд руб. Объекты после завершения передаются на баланс областного бюджета, а ведь содержание социальных учреждений влетает в копеечку.

Г. Е.: Я вам больше скажу: на одну только госпрограмму «Здравоохранение Подмосковья», рассчитанную на 2014–2020 годы, заложено 102,7 млрд руб. Но мы не транжирим эти деньги, а, наоборот, постоянно ведем работу по снижению стоимости объектов. Например, несмотря на инфляцию, стоимость одного места в детском саду уже снизилась на 10–15%. Строительство ведется по современным технологиям, мы закладываем в проекты такое понятие, как «энергоэффективность зданий», с тем чтобы в будущем экономить на их содержании.

Способствуем и ослаблению налогового бремени, которое лежит на застройщиках. В Москве уже принято постановление, согласно которому застройщики теперь мо-



ДМИТРИЙ ПЕКАРЬ

гут и должны включать в себестоимость своих проектов возведение транспортной и социальной инфраструктуры. По факту они строят все это уже сейчас, но помимо себестоимости этих объектов им приходится платить налог на всю сумму, потраченную на инфраструктуру. Я считаю, что это парадоксальная и несправедливая ситуация, поэтому в первой половине 2015 года мы планируем принять такое же постановление и снизить неоправданные расходы девелоперов.

ПОКУПАТЕЛЬ В ПРИОРИТЕТЕ

Г: С 1 июля этажность жилых домов в Московской области была ограничена девятью этажами. Тем не менее на рынок продолжают выходить проекты, в которых предусмотрено и 14, и 17 этажей, и выше.

Г. Е.: Это не совсем так. В городах ближнего пояса Подмосковья — удаленностью не более 15 км от МКАД, где численность населения превышает 100 тыс. человек и где уже сложилась высокоэтажная застройка, мы допускаем строительство 17-этажных зданий. Там просто нелогично было бы ограничиваться девятиэтажной застройкой, ведь тогда новые дома попадали бы в колодезь, образованный их более высокими соседями.

В других случаях, и я это подчеркну, условия диктует покупатель жилья. Вот простой пример. Ряд проектов, уже вышедших на этап строительства, не укладывается ни в какие градостроительные нормы. Остановить работы — значит спровоцировать напряжение среди дольщиков: как правило, часть квартир уже продана будущим жильцам. Эти люди заплатили деньги, мы не можем их обвинить в градостроительных просчетах.

Поэтому решение во многом точно и каждый раз индивидуально. Если строительство находится на начальном этапе и с дольщиками удается договориться, то проект может быть изменен с понижением этажности, расширением парковочных мест. Но если все квартиры уже проданы, то менять что-либо поздно, нужно достраивать и решать проблемы благоустройства, подъездных путей уже в рабочем порядке.

Г: Если уж мы заговорили о дольщиках, давайте вспомним, что среди них есть и те, кого называют обманутыми. Как сейчас в Подмосковье обстоят дела с проблемными проектами?

Г. Е.: Судите сами. Два года назад у нас было 120 объектов и 18,70 тыс. пострадавших соинвесторов, а к началу 2014 года осталось 54 проблемных объекта, по которым были нарушены права 8,52 тыс. граждан. Летом администрации муниципальных образований признали проблемными еще четыре объекта. К 1 января 2015 года в области должно остаться не более 6,5 тыс. дольщиков. К сожалению, это самые сложные объекты, где пострадавшие дольщики есть, а домов фактически нет. Люди купили воздушные квадратные метры за свои вполне реальные деньги.

Поймите, самое сложное в подобных случаях не построить жилой дом, хотя это многомиллиардные затраты, а юридически расшить ситуацию, потом пройти этап проектирования и только после этого приступить к строительству.

Г: Какие методы используются для того, чтобы проблемных объектов стало меньше?

Г. Е.: Если соинвестор согласен, мы можем осуществить возврат денежных средств, которые были уплачены за квартиру. Но на это мало кто идет, все предпочитают квадратные метры — и это понятно, ведь деньги вкладывались несколько лет назад и инфляция успела обесценить эти суммы.

В тех случаях, где имеется недобрый умысел или какое-то совсем уж катастрофическое неумение работать, мы передаем объекты более сильным застройщикам, которые достраивают дома. Если жилое здание даже и не начинало строиться, предоставляем соинвесторам квартиры в других, завершающихся домах.

Но чаще всего мы стремимся оказать помощь застройщику, который не рассчитал своих сил и не смог достроить объект, как, например, было с компанией «Римэка» в Балашихе. На днях было подписано разрешение на ввод в эксплуатацию, уже можно оформлять собственность, объект перестал быть проблемным. Потребовались серьезные условия и с нашей стороны, и от «Мособлгаза», и личное вмешательство губернатора, но в итоге объект достроен, это главное.

Г: Часто приходится вмешиваться лично?

Г. Е.: Практически все объекты управляются в ручном режиме. Эффективная системная работа — следующий шаг, что, как показывает практика, все же не исключает и личного участия в решении всех этих довольно острых вопросов.

Г: Не хотите поскорее перевести на автоматику?

Г. Е.: Я бы многое хотел перевести на автоматику, но, к сожалению, не получается. Есть правовые механизмы, но времени тратится столько, что не все смогли бы дождаться. Вмешаться самому и навести порядок — быстрее. В ситуации с дольщиками это особенно важно.

Хотя нельзя забывать и о том, что сами термины «дольщик», «соинвестор» подразумевают, что они соучастники процесса. Конечно, первое, что приходит в голову человеку, собирающемуся стать инвестором, — это получить выгоду от своих вложений. Поэтому покупается жилье на котловане, ведь оно дешевле готового. Но работа с дольщиками, мы выясняем и другое: многие в 2003, 2005, и даже в 2010 годах, покупая квартиры, даже не читали договоры купли-продажи, вкладывались в сомнительные объекты, в пирамиды, где квадратный метр стоил вдвое, а иногда и втрое дешевле, чем в целом по рынку.

Тем не менее государство с себя социальную ответственность не снимает, и в соответствии с поручением

президента России в области занялись решением проблем дольщиков — как видите, многое уже сделано.

С моей точки зрения, доленое строительство вообще схема порочная. Ведь застройщик почти всегда выходит на площадку, не имея полностью всей суммы для строительства объекта. Все начинают с банковских кредитов, а затем привлекают еще и деньги дольщиков. И что получается? Допустим, в доме 100 квартир. Пришли покупатели, внесли деньги за 3–4 квартиры, на эти деньги инвестор положил некоторое количество кирпичей. Пришли следующие — застройщик получил возможность профинансировать первый этаж. А если больше никто не пришел, то он пытается под благовидными предлогами время строительства затянуть. А то и заморозить. Так быть не должно, ведь есть еще и технологические нормы. В нашем климате, если стройка затягивается, они неминуемо будут нарушаться.

ДАЧНЫЙ ОБРАЗ

Г: Подмосковье — это не только города, но и территория загородного образа жизни. Дачи, коттеджные поселки, теперь к ним присоединились поселки таунхаусов, малоэтажное строительство. И вот теперь рядом с этой невысокой застройкой появляются многоэтажные дома. Понятно, что такое соседство ухудшает характеристики существующего жилья.

Г. Е.: Возможно, и ухудшает, но благодаря такой застройке мы имеем возможность производить в жилых зданиях капитальный ремонт и расселять аварийные дома, а об этом не надо забывать. По некоторым проектам до 30% строящихся площадей уходит именно на эти цели, на расселение ветхого жилья.

Возьмем, например, поселок Большие Вяземы, где есть и дачная застройка, и постоянные жители. Приходит инвестор, собирается построить дома, часть квартир в них отдать под расселение ветхих домов, а владельцы дач, то есть те, кто приезжает туда на три-четыре месяца в году, категорически против новой застройки. Местные жители, в свою очередь, говорят: все это хорошо, но мы-то долго еще будем в аварийном жилье жить?

Более того, даже эта схема работает только в непосредственной близости от Москвы. Отъехать подальше и строить, например, за 40–50 км от МКАД желающих немного. У нас сейчас опять-таки в ручном режиме идет работа по подбору инвестора, чтобы расселить ветхое жилье в центре Солнечногорска. Когда я собрал 20 крупнейших застройщиков, все как один сказали: нет, что вы, там продажи будут идти очень долго, проект выйдет практически некупаемый, в лучшем случае можно выйти в ноль. И строить там все еще не готовы.

А решать вопрос с аварийным жильем надо срочно: мы взяли на себя повышенные обязательства расселить с 2013 по 2015 год всех, кто живет в таких домах, которые угрожают личной безопасности граждан. Общий объем финансирования по программе составил более 9,2 млрд руб., из них 6,9 млрд руб. — средства бюджета Московской области, более 2,3 млрд руб. выделяется из федерального фонда. Запланировано переселение почти 15 тыс. человек из 6325 квартир. Общая площадь расселяемых аварийных домов составит 232,85 тыс. за 1 кв. м.

Тем не менее я лично против соседства многоэтажек и дачной застройки, если этого можно избежать. Существует зонирование, которое практически всегда выдер-